

ANNEXE

INDICATEURS ET MÉTHODOLOGIE DE REPORTING SUIVANT LES RECOMMANDATIONS DE L'EPRA/GRI

La publication annuelle des indicateurs ESG suit les recommandations du dernier guide « EPRA sBPR ».

Les indicateurs environnementaux publiés par Vitura sont en ligne avec les recommandations de l'EPRA (European Public Real Estate Association), dont la société est membre. La mission de l'EPRA est de promouvoir l'investissement dans le secteur immobilier coté et de le représenter. L'EPRA publie notamment des « *Sustainability Best Practices Recommendations* » (s-BPR) qui définissent les lignes directrices à suivre par les sociétés foncières cotées en matière d'information ESG afin de renforcer la transparence et la comparabilité des données publiées dans leurs rapports annuels.

La dernière version révisée des recommandations de l'EPRA est prise en compte dans ce rapport.

Une table de concordance située à la page 219 indique l'endroit où les informations recommandées par les *guidelines* de l'EPRA peuvent être trouvées dans le rapport annuel 2021.

LE PÉRIMÈTRE DE REPORTING

Ces recommandations sont appliquées sur le périmètre organisationnel de la société (dit « Corporate ») et sur le périmètre de l'activité de détention d'actifs immobiliers répartis sur le périmètre « Gestion » et le périmètre « Usage ». Les périmètres sont définis dans le tableau ci-dessous.

Le périmètre de reporting de 2021 correspond aux cinq ensembles immobiliers détenus au 1^{er} janvier 2021 : Arcs de Seine, Europlaza, Rives de Bercy, Hanami et Passy Kennedy.

La période de reporting s'étend du 1^{er} octobre 2020 au 30 septembre 2021 (cette méthodologie a été revue pour la DPEF 2021 afin de disposer de données réelles, les données 2020 ont été modifiées pour permettre la comparabilité des données en ce sens).

Tout actif acquis en année N, ne pourra être intégré qu'au reporting de l'année N+1. De la même manière, un actif cédé en année N est exclu du reporting de cette même année. L'actif nouvellement acquis en fin d'année par Vitura, Office Kennedy, ne sera donc pas intégré dans le périmètre de reporting de l'année 2021.

Les données publiées ont fait l'objet d'une revue par un organisme tiers externe indépendant dont le rapport d'assurance est disponible en page 70.

Pour l'année 2021, les taux de couverture du reporting sont en progression :

- 100 % pour le périmètre « Corporate » ;
- 100 % pour le périmètre « Gestion » ;
- 100 % pour le périmètre « Usage ».

La version synthétique de la méthodologie de reporting utilisée est disponible ci-dessous.

Périmètres	1. Corporate	2. Gestion	3. Usages
Activités prises en compte	Activité des locaux du siège et de l'entité sociale Vitura	Gestion des immeubles par l'asset et le <i>property manager</i>	Usage des immeubles par les locataires
Indicateurs concernés	Ensemble des indicateurs « Corporate »		Ensemble des indicateurs « Patrimoine »
Périmètre physique	Siège social	Parties communes des immeubles et usages communs	Parties privatives des immeubles et usages privatifs

Indicateurs EPRA de performance environnementale

INDICATEURS CORPORATE

Périmètre « CORPORATE »	CODE EPRA	GRI STANDARD ET CRES D INDICATOR CODE	UNITÉ	2020 CORRIGÉ DU CLIMAT	2021 CORRIGÉ DU CLIMAT	VARIATION 2020/2021	2021 NON CORRIGÉ DU CLIMAT
ÉNERGIE							
Volume							
Consommation d'énergie totale			MWh _{EF}	21	26	27 %	26
Dont fossile (gaz et fioul)	Fuels-Abs	302-1	MWh _{EF}	-	-	-	-
Dont électricité	Elec-Abs	302-1	MWh _{EF}	7,9	9,5	21 %	9,5
Dont réseau urbain	DH&C-Abs	302-1	MWh _{EF}	13	17	31 %	16
Ratios							
... Par m ²	Energy-Int	CRE1	kWh _{EF} /m ²	117	149	27 %	147
... Par ETP	Energy-Int	CRE1	kWh _{EF} /ETP	6 847	8 714	27 %	8 548
ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE							
Volume							
Émissions totales liées à l'énergie			t _{eq} CO ₂	2,8	3,4	19 %	3,3
...Dont directes	GHG-Dir-Abs	305-1	t _{eq} CO ₂	-	-	-	-
...Dont indirectes	GHG-Indirect-Abs	305-2	t _{eq} CO ₂	2,8	3,4	19 %	3,3
Ratios							
Émissions totales liées à l'énergie par m ²	GHG-Int	CRE3	kg _{eq} CO ₂ /m ²	16	19	19 %	19
Émissions totales liées à l'énergie par ETP	GHG-Int	CRE3	kg _{eq} CO ₂ /ETP	0,9	1,1	19 %	1,1
EAU							
Volume							
Consommation totale	Water-Abs	303-1	m ³	18	40	119 %	
Ratios							
... Par ETP	Water-Int	CRE2	m ³ /ETP	6,1	13,3	119 %	
... Par m ²	Water-Int	CRE2	m ³ /m ²	0,1	0,2	119 %	
DÉCHETS							
Volume							
Tonnage total	Waste-Abs	306-2	kg	4 450	4 450	0 %	
% de déchets valorisés	Waste-Abs	306-2	%	100 %	100 %	0 %	
Ratios							
... Par ETP			kg/ETP	1 483	1 483	0 %	

Périmètre de calcul
2021 : 175 m², et 3 ETP.
2020 : 175 m², et 3 ETP.

INDICATEURS PATRIMOINE ÉNERGIE

PÉRIMÈTRE « GESTION ET USAGE »	CODE EPRA	GRI STANDARD ET CRESO INDICATOR CODE	UNITÉ	2020 CORRIGÉ DU CLIMAT	2021 CORRIGÉ DU CLIMAT	VARIATION 2020/2021	2021 NON CORRIGÉ DU CLIMAT
Périmètre « Gestion » - Bailleurs				Périmètre courant = périmètre constant (LfL)	Périmètre courant = périmètre constant (LfL)	Périmètre constant (LfL)	Périmètre constant (LfL)
Volume							
Consommation d'énergie totale			MWh _{EF}	21 232	20 989	- 2 %	20 098
			MWh _{EP}	38 210	35 099	- 8 %	34 193
Dont fossile (gaz et fioul)	Fuels-Abs & Fuels-LfL	302- 1	MWh _{EF}	3 097	3 617	17 %	3 101
Dont électricité	Elec-Abs & Elec-LfL	302- 1	MWh _{EF}	10 688	8 931	- 16 %	8 921
Dont réseau urbain	DH&C-Abs & DH&C-LfL	302- 1	MWh _{EF}	7 537	8 441	12 %	8 077
Ratios							
... Par m ²	Energy-Int	CRE1	kWh _{EF} /m ²	113	111	- 2 %	106
... Par ETP	Energy-Int	CRE1	kWh _{EF} /ETP	4 580	6 999	53 %	6 702
... Par m ²	Energy-Int	CRE1	kWh _{EP} /m ²	202	185	- 8 %	181
Périmètre « Usage » - Utilisateurs							
Volume							
Consommation d'énergie totale			MWh _{EF}	17 718	18 166	3 %	18 035
			MWh _{EP}	45 714	46 868	3 %	46 530
Dont fossile (gaz et fioul)	Fuels-Abs & Fuels-LfL	302- 1	MWh _{EF}	-	-	-	-
Dont électricité	Elec-Abs & Elec-LfL	302- 1	MWh _{EF}	17 718	18 166	3 %	18 035
Dont réseau urbain	DH&C-Abs & DH&C-LfL	302- 1	MWh _{EF}	-	-	-	-
Ratios							
... Par m ²	Energy-Int	CRE1	kWh _{EF} /m ²	94	96	3 %	95
... Par ETP	Energy-Int	CRE1	kWh _{EF} /ETP	3 806	6 057	59 %	6 014
... Par m ²	Energy-Int	CRE1	kWh _{EP} /m ²	242	248	3 %	246
Périmètre « Gestion » & « Usage »							
Volume							
Consommation d'énergie totale			MWh _{EF}	39 041	39 154	0 %	38 133
			MWh _{EP}	83 924	81 967	- 2 %	80 723
Ratios							
... Par m ²	Energy-Int	CRE1	kWh _{EF} /m ²	206	207	0 %	201
... Par m ²	Energy-Int	CRE1	kWh _{EP} /m ²	443	433	- 2 %	427
... Par ETP				8 385	13 056	56 %	12 715

Le périmètre constant et courant est le même entre 2020 et 2021. Le périmètre constant (Like-for-Like) suit la méthodologie de l'EPRA.

Périmètre de calcul pour les superficies pour la partie « Gestion et Usage » : 2021 = 2020 = 189 238 m². Périmètre de calcul pour les ETP 2021 : 2 999 ETP.

INDICATEURS PATRIMOINE GAZ À EFFET DE SERRE

PÉRIMÈTRE « GESTION & USAGE »	CODE EPRA DE LA MESURE DE PERFORMANCE	RÉFÉRENCE GRI G4 - CONSTRUCTION & REAL ESTATE - EPRA	UNITÉ	2020 CORRIGÉ DU CLIMAT	2021 CORRIGÉ DU CLIMAT	VARIATION 2020/2021	2021 NON CORRIGÉ DU CLIMAT
Périmètre « Gestion » - Bailleurs				Périmètre courant = Périmètre constant (LfL)	Périmètre courant = Périmètre constant (LfL)	Périmètre constant (LfL)	Périmètre constant (LfL)
Volume							
Émissions totales liées à l'énergie			t _{eq} CO2	2 412	2 553	6 %	2 278
...Dont directes	GHG-Dir-Abs	305- 1	t _{eq} CO2	703	821	17 %	704
...Dont indirectes	GHG-Indirect-Abs	305- 2	t _{eq} CO2	1 709	1 732	1 %	1 574
Ratios							
Émissions totales liées à l'énergie par m ²	GHG-Int	CRE3	kg _{eq} CO2/m ²	13	13	6 %	12
Émissions totales liées à l'énergie par ETP	GHG-Int	CRE3	kg _{eq} CO2/ETP	518	851	64 %	759
Périmètre « Usage » - Utilisateurs							
Volume							
Émissions totales liées à l'énergie			t _{eq} CO2	1 134	1 163	3 %	1 154
...Dont directes	GHG-Dir-Abs	305- 1	t _{eq} CO2	-	-	-	-
...Dont indirectes	GHG-Indirect-Abs	305- 2	t _{eq} CO2	1 134	1 163	3 %	1 154
Ratios							
Émissions totales liées à l'énergie par m ²	GHG-Int	CRE3	kg _{eq} CO2/m ²	6	6	3 %	6
Émissions totales liées à l'énergie par ETP	GHG-Int	CRE3	kg _{eq} CO2/ETP	244	388	59 %	285
Périmètre « Gestion » et « Usage »							
Volume							
Émissions totales du patrimoine		305- 1	t _{eq} CO2	3 546	3 715	5 %	3 432
Ratios							
Émissions totales liées à l'énergie par m ²	GHG-Int	CRE3	kg _{eq} CO2/m ²	19	20	5 %	18
Émissions totales liées à l'énergie par ETP	GHG-Int	CRE3	kg _{eq} CO2/ETP	762	1 239	63 %	1 144

Le périmètre constant et courant est le même entre 2020 et 2021. Le périmètre constant (Like-for-Like) suit la méthodologie de l'EPRA.

Périmètre de calcul pour les superficies pour la partie « Gestion et Usage » : 2021 = 2020 = 189 238 m². Périmètre de calcul pour les ETP 2021 : 2 999 ETP.

INDICATEURS PATRIMOINE EAU ET DÉCHETS

PÉRIMÈTRE « GESTION ET USAGE »	CODE EPRA	GRI STANDARD ET CRES D INDICATOR CODE	UNITÉ	2020	2021	VARIATION 2020/2021
EAU				Périmètre courant = périmètre constant (LfL)	Périmètre courant = périmètre constant (LfL)	Périmètre constant (LfL)
Volume						
Consommation totale	Water-Abs & Water-LfL	303- 1	m ³	63 939	67 671	6 %
Ratios						
... Par ETP	Water-Int		m ³ /ETP	13,73	22,56	64 %
... Par m ²	Water-Int	CRE2	m ³ /m ²	0,338	0,358	6 %
DÉCHETS						
Volume						
Volume total	Waste-Abs & Waste-LfL	306- 2	kg	282 293	227 501	- 19 %
% de déchets valorisés			%	34 %	37 %	8 %
Ratios						
... Par ETP			kg/ETP	61	76	25 %

Le périmètre constant et courant est le même entre 2020 et 2021. Le périmètre constant (Like-for-Like) suit la méthodologie de l'EPRA.

Périmètre de calcul pour les superficies pour la partie « Gestion et Usage » : 2021 = 2020 = 189 238 m². Périmètre de calcul pour les ETP 2021 : 2 999 ETP.

Indicateurs EPRA de performance sociale

Périmètre « Corporate » : (Références GRI : 405- 1, 405- 2, 404- 1, 404- 3, 401- 1 et 403- 2)

Les indicateurs de performance sociale sur le périmètre « Corporate » sont reportés par Vitura depuis 5 ans dans son rapport annuel dans la partie Salariés. Les numéros de page sont indiqués dans la table de concordance EPRA sBPR située page 219 et la méthodologie de calcul de chaque indicateur est spécifiée en partie « Méthodologie de reporting ».

Vitura s'engage à respecter l'égalité des salaires entre les hommes et les femmes.

Périmètre « Gestion » et « Usage » : (références GRI : 416- 1, 416- 2 et 413- 1)

L'indicateur d'évaluation de la sécurité et la santé sur les actifs immobiliers (références GRI : 416- 1) est de 100 %. Sur tous ses actifs immobiliers, Vitura mène à minima les actions suivantes :

- la mesure de la qualité de l'air intérieur ;

- toutes les mesures de sécurité obligatoires en France (la réalisation d'exercice incendie, etc.).

La réalisation de ces missions est externalisée par le biais de clauses spécifiques incluses dans le mandat de *property management*.

L'indicateur d'engagement des parties prenantes locales et l'évaluation des impacts sociaux sont réalisés annuellement par Vitura (références GRI : 411- 1) sur 100 % de ses actifs immobiliers. Parmi les différents sous-indicateurs, Vitura :

- calcule les impacts sur l'emploi ;
- impose une charte de chantier propre sur 100 % de ces travaux ;
- mesure les différentes nuisances de ces sites au travers du suivi et du maintien des certifications environnementales en exploitation présentes sur tous ses sites ;
- mène une politique pour la biodiversité sur 100 % de ses sites.

Indicateurs EPRA de performance sur la gouvernance

Les indicateurs EPRA de performance sur la gouvernance – 102- 22, 102- 24 et 102- 25 – sont situés dans la partie Informations juridiques du rapport annuel 2021. Les numéros de page sont indiqués dans la table de concordance EPRA s BPR, située page 219.

Autres indicateurs

Certifications et labels

L'objectif de Vitura est de certifier 100 % de son patrimoine selon les deux principaux référentiels que sont NF HQE® Bâtiments Tertiaire en Exploitation et BREEAM In-Use International.

- 100 % des bâtiments de Vitura sont certifiés suivant le référentiel NF HQE® Bâtiments Tertiaire en Exploitation et BREEAM In-Use International.

Autres indicateurs

Vitura publie également un indicateur de performance qualitatif ou quantitatif pour chaque critère ESG identifié comme matériel dans l'analyse de matérialité en 2021, notamment sur la mobilité et son impact socio-économique. Ces informations sont situées dans le plan de performance ESG situé en page 51 (plan d'actions).

Méthodologie de reporting

Méthodes de reporting

1. PRÉCISIONS SUR LES MÉTRIQUES UTILISÉES

▪ Surface :

Les surfaces utilisées pour les indicateurs des périmètres « Gestion » et « Usage » sont les surfaces de référence du reporting financier :

	SURFACE DE RÉFÉRENCE	SURFACES PARTIES PRIVATIVES	SURFACES PARTIES COMMUNES	ETP
ARCS DE SEINE	47 222	43 430	3 792	500
RIVES DE BERCY	31942	31942	-	250
EUROPLAZA	52 078	46 767	5 311	590
HANAMI	34 381	29 215	5 166	1022
PASSY	23 633	22 675	958	637
TOTAL	189 256	174 029	15 227	2 999

La surface utilisée pour le périmètre « Corporate » est de 135 m², ce qui correspond à la surface du bail des locaux de Vitura situé au 42 rue de Bassano, 75008 Paris, moins les surfaces sous-louées (le total est de 175 m²).

▪ ETP :

- pour les périmètres « Gestion » et « Usage », les ETP correspondent au nombre d'employés à temps plein présents sur les sites communiqués par le *property manager* de chaque bâtiment ;
- pour le périmètre « Corporate », il s'agit du nombre d'employés de Vitura issu de la partie - données sociales.

2. PRÉCISIONS SUR LES MÉTHODES DE CALCUL ET D'ESTIMATION

Si une donnée est absente, celle-ci doit être estimée afin de permettre la comparaison des valeurs entre indicateurs et entre les deux années de reporting.

Deux principales méthodes sont employées pour compléter les données, en fonction de la situation.

Méthode 1 : reconstitution par l'historique de la donnée

Les données de l'année 2020 ne sont pas représentatives des consommations usuelles d'un bâtiment tertiaire, en conséquence de la crise sanitaire, qui a largement réduit leur utilisation. Par conséquent, la méthodologie d'extrapolation a été revue pour être la plus exacte possible :

- si une donnée est indisponible pour un mois M de l'année N et que la consommation est disponible sur **au moins six mois**

consécutifs de l'année N, une extrapolation au prorata mensuelle est réalisée sur le reste des mois de l'année N ;

- si une donnée est indisponible pour un mois M de l'année N et que la consommation est disponible sur **au moins un mois de l'année N**, une extrapolation au prorata mensuel, (par rapport aux mois connus) est réalisée sur le reste les consommations de l'année N-2 ;
- si une donnée est indisponible pour un mois M de l'année N et qu'**aucune consommation n'est disponible sur l'année N**, une extrapolation est réalisée sur les consommations de l'année N-2.

Dans ce cas, les consommations sont extrapolées en prenant en compte une correction climatique basée sur les DJU_{moy} du mois en question et des mois utilisés pour l'extrapolation.

Par exemple, pour extrapoler la consommation de décembre à partir de la consommation des mois dont la consommation est connue pour la même année :

$$C_{\text{décembre}} = C_{\text{moy_mois_connus}} * (DJU_{\text{décembre}} / DJU_{\text{moy_mois_connus}})$$

Méthode 2 : évaluation à partir des similitudes sur le bâtiment

Si une donnée est absente sur une partie d'un bâtiment, celle-ci est extrapolée par un ratio de surface sur la donnée disponible d'un local loué comparable au sein d'un même immeuble.

Par exemple, la consommation d'énergie de 2018 du 1^{er} étage du bâtiment B loué par X est remplacée par la consommation d'énergie de 2018 du 2^e étage du bâtiment B loué par Y.

Complément de ces méthodes : cas particuliers d'extrapolation utilisés sur l'exercice 2021

- Lorsque moins de six mois de données étaient disponibles et que les valeurs de 2019 n'étaient pas représentatives d'une utilisation pleine du bâtiment, une moyenne sur les mois connus a été réalisée.
- Le locataire de l'actif Rives de Bercy a progressivement quitté les locaux en 2021 (pour occuper uniquement la moitié du bâti en juillet 2021). Pour plus de représentativité des données, les moyennes réalisées l'ont été sur deux mois glissants, ce qui a permis de reconstituer la diminution progressive du taux d'occupation.

Correction en cas de valeur estimée pour les données disponibles de l'année N- 1 ou N- 2 :

Si une donnée de l'année N- 1 ou N- 2 était estimée et que la valeur réelle a été collectée depuis, cette valeur est mise à jour pour être la plus représentative.

Ainsi, en 2021 les données 2020 ont été mises à jour en ce sens (les données 2020 indiquées dans cette DPEF 2021 sont donc légèrement différentes des données de la DPEF 2020).

Précisions sur les données :

- **Consommation d'énergie**
 - sur le périmètre « Corporate » : les données sont récupérées auprès de Vitura directement ;
 - sur le périmètre « Gestion » : les données sont récupérées auprès du *property manager* ;
 - sur le périmètre « Usage » : le *property manager* récupère les données énergétiques et/ou les factures liées auprès des locataires des différents bâtiments et des gestionnaires techniques.
- **Émissions de gaz à effet de serre**
 - les émissions de GES sont calculées selon les conventions du GHG Protocol, lui-même conforme à la norme ISO 14064 dans sa dernière version ;
 - les facteurs d'émissions de GES relatifs aux énergies consommées utilisées sont issus de l'annexe 4 « Facteurs de conversion des kilowattheures finaux en émissions de gaz à effet de serre » de l'arrêté du 8 février 2012 relatif au DPE (Diagnostic de Performance Énergétique) ;
 - les autres facteurs d'émissions (matériaux de construction, transports, etc.) sont issus de la base de données de l'ADEME (<http://www.bilans-ges.ademe.fr/>) ;
 - à titre d'exemple, le calcul des émissions de GES relatives aux consommations énergétiques des bâtiments est réalisé en pondérant les données relatives à chaque typologie de

consommation énergétique par les facteurs d'émissions de GES correspondants ;

- les émissions de GES directes et indirectes, qui ne relèvent pas des consommations énergétiques, sont obtenues grâce à la réalisation d'un bilan carbone annuel sur le périmètre « Corporate » et la réalisation d'un bilan carbone périodique sur les bâtiments des périmètres « Gestion » et « Usage ».

- **Déchets**

Les déchets répertoriés sont les déchets banals à savoir le papier, les déchets assimilés aux déchets ménagers (dont notamment les déchets des restaurants d'entreprise) et les déchets de chantier (si applicable). Les déchets dangereux ne sont pas comptabilisés à ce jour. Les déchets triés sont les déchets faisant l'objet d'un tri sélectif, c'est-à-dire disposés dans des bacs par catégorie. Les données sont récupérées auprès du *property manager*, qui relève les relevés des prestataires déchets sur chaque actif.

- **Eau**

Les consommations d'eau répertoriées sont issues des données des factures, récupérées auprès du *property manager*.

3. PRISE EN COMPTE DE L'INCIDENCE CLIMATIQUE

La correction de l'impact climatique s'effectue selon la méthodologie du Dispositif Eco-Énergie Tertiaire dont les modalités sont décrites dans le Code de la Construction et de l'Habitat.

La consommation énergétique de référence, visée au 1° de l'article R174-23 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi que les consommations d'énergie annuelles visées à l'article R. 174-29 du même Code sont ajustées en fonction des variations climatiques.

L'ajustement en fonction des variations climatiques est effectué à la maille départementale. Les données climatiques prises en considération sont celles de la station Météo France la plus représentative du site.

L'ajustement en fonction des variations climatiques est effectué sur la base de degré-jour unifié moyen sur la période 2000-2019 de la station météo de référence. La station météo choisie pour les actifs de Vitura est celle de Paris – Montsouris.

L'ajustement des consommations d'énergie relatives au chauffage et au refroidissement est effectué, en fonction des variations climatiques, sur la base des consommations réelles correspondantes lorsqu'elles sont mesurées ou affectés par répartition, ou par défaut sur la base d'un ratio de consommation par degré-jour.

1° L'ajustement en fonction des variations climatiques de la part des **consommations d'énergie liées au chauffage** s'effectue selon la méthode suivante :

- si la consommation de chauffage est connue à partir de compteurs d'énergie ou de factures

$$ACefchauf(n) = Cefchauf(n) \times \left[\frac{DJH(Tbase, moyen)}{DJH(Tbase, n)} - 1 \right]$$

- sinon

$$ACefchauf(n) = 0,03 \times S_{chauf} \times DJH(Tbase, n) \times \left[\frac{DJH(Tbase, moyen)}{DJH(Tbase, n)} - 1 \right]$$

Avec :

- 0,03 [kWh/m²/degré] : écart de consommation théorique de chauffage surfacique par degré d'écart à la référence ;
- ACef chauf (n) [kWh] : ajustement due aux variations météorologiques de la quantité d'énergie finale nécessaire au chauffage pour l'année N. L'ajustement s'effectue sur la consommation contenant le poste chauffage. Il peut être positif ou négatif selon les conditions météorologiques ;
- Cef chauf (n) [kWh] : consommation relevée d'énergie finale de chauffage de l'année N ;
- DJH (Tbase, moyen) [°C.jour] : nombre de degrés jour hiver moyen statistique sur la période 2000-2019 de la station météo considérée selon la température de base déterminée par la catégorie d'activité ;
- DJH (Tbase, n) [°C.jour] : degrés jour hiver de l'année N de la station météo considérée selon la température de base déterminée par la catégorie d'activité ;
- S chauf [m²] : surface chauffée.

2° **L'ajustement en fonction des variations climatiques** de la part des consommations d'énergie liées au **refroidissement** s'effectue selon la méthode suivante :

- si la consommation de refroidissement est connue à partir de compteurs d'énergie ou de factures

$$ACefrefroidissement(n) = Cefrefroidissement(n) \times \left[\frac{DJE(Tbase, moyen)}{DJE(Tbase, n)} - 1 \right]$$

- sinon

$$ACefrefroidissement(n) = 0,05 \times S_{refroidissement} \times DJE(Tbase, n) \times \left[\frac{DJE(Tbase, moyen)}{DJE(Tbase, n)} - 1 \right]$$

Avec :

- 0,05 [kWh/m²/degré] : écart de consommation théorique de refroidissement surfacique par degré d'écart à la référence ;
- ACefrefroidissement (n) [kWh] : ajustement du aux variations météorologiques de la quantité d'énergie finale nécessaire au refroidissement des ambiances pour l'année N. L'ajustement s'effectue sur la consommation contenant le poste refroidissement. Il peut être positif ou négatif selon les conditions météorologiques ;

- Cefrefroidissement (n) [kWh] : consommation relevée d'énergie finale de refroidissement de l'année N ;
- DJE (Tbase, moyen) [°C.jour] : nombre de degrés jour été moyen statistique sur la période 2000-2019 de la station météo considérée selon la base de température de base déterminée par la catégorie d'activité ;
- DJE (Tbase, n) [°C.jour] : degrés jour été de l'année N de la station météo considérée selon la base de température de base déterminée par la catégorie d'activité ;
- Srefroidissement [m²] : surface refroidi.

Au niveau de chaque actif, la présente méthodologie représente les consommations énergétiques annuelles qui auraient été enregistrées dans un climat moyen et constant. Il est alors possible de comparer et d'analyser l'évolution des consommations énergétiques et émissions de gaz à effet de serre inhérentes du périmètre constant de reporting à conditions climatiques identiques.

4. CALCUL DE LA TAXE CARBONE

Le calcul du budget carbone 2021 se base sur les émissions de GES liées aux consommations énergétiques des cinq actifs immobiliers. L'hypothèse prise pour le coût de la taxe carbone est de 20 €/teq CO₂.

5. DONNÉES SOCIALES ET SOCIÉTALES

Le calcul des principaux indicateurs sociaux et de gouvernance mentionnés dans le rapport est réalisé selon les méthodologies suivantes :

- **Achats responsables** : la participation des prestataires et fournisseurs à la politique d'achats responsables est calculée en fonction du taux de réponses au questionnaire d'achats responsables et du taux de signatures de la charte d'achats responsables ;
- **Empreinte sociétale** : le nombre d'emplois indirects générés par l'activité de Vitura est calculé en utilisant le volume global des achats de la société et les coûts annuels moyens d'un ETP dans le secteur de la construction et dans le secteur tertiaire ;
- **Taux de signature d'annexes environnementales aux baux** : le taux de signature d'annexes environnementales aux baux est calculé en effectuant un ratio de la surface des baux ayant fait l'objet d'une annexe par rapport à la surface totale des baux ;
- **CAPEX verts** : les « CAPEX verts », ou « travaux de rénovation à visée énergétique ou environnementale », ont été calculés en additionnant les coûts de rénovation hors maintenance classique et hors mise aux normes réglementaires qui affectent des usages impactant la consommation énergétique des bâtiments (ex. : éclairage, ventilation, chauffage, etc.).